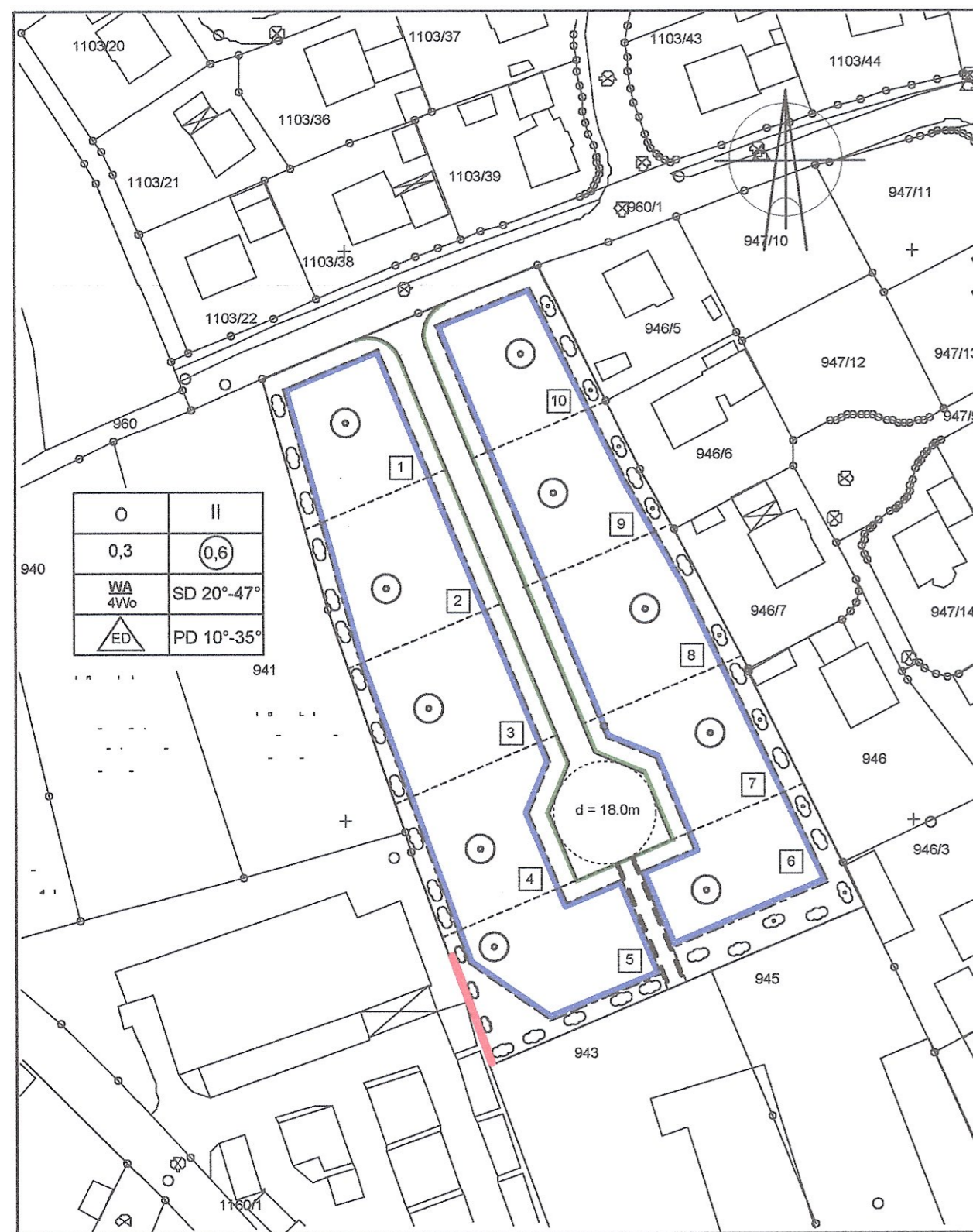


PRÄAMBEL

Aufgrund von § 10 Abs. 1 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) und Art. 91 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 Gemeindeordnung (GO) erläßt die Stadt Mitterteich diesen Bebauungsplan als Satzung.

A) PLANZEICHNUNG



B) PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

1) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

WA
4W6 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 (1) BauNVO mit max. 4 Wohneinheiten pro Gebäude

2. Maß der baulichen Nutzung

0,6 Geschosflächenzahl als Höchstgrenze
0,3 Grundflächenzahl als Höchstgrenze
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenze

o offene Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

4. Verkehrsflächen

— Straßenverkehrsfläche (befahrbarer Wohnweg)
— Straßenbegrenzungslinie

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

o Anpflanzen von Bäumen (nicht Standortgebunden)
o Anpflanzen von Sträuchern
o Erhalt von Sträuchern

6. Sonstige Planzeichen

— Geltungsbereich des Bebauungsplanes
— mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Stadt Mitterteich
— Schirmwand (Immissionsschutz)

II) HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

3 Parzellenummer
- - - - - Vorschlag zur Teilung der Grundstücke

E) FESTSETZUNGEN DES GRÜNORDNUNGSPLANES

1. Erhaltung von Pflanzen

Entlang der Nordostgrenze sind die bestehenden heimischen Heckenfragmente zu erhalten (z.B. Haselnuß)

2. Pflanzgebote

Pro 300qm nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger heimischer Baum zu pflanzen. (Beispiele: Bergahorn, Winterlinde, Rotbuche, Bergulme, Stieleiche, usw.)

Entlang der Grundstücksgrenzen ist gemäß Plandarstellung eine durchgängige Hecke aus heimischen Arten zu pflanzen. (Beispiele: Weißdorn, Roter Hartriegel, Heckenrose, Holunder, usw.)

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1) BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Das Bauland wird als allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß beträgt II. Maximal sind 4 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig.

3. Bauweise

Es gilt die offene Bauweise. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

4. Stellung von Garagen

Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Der Stauraum vor der Garage muß mind. 5,0 mtr betragen.

5. Immissionsschutz

Für die Parzelle 5 wird an der westl. Seite eine Schirmwand mit einer Länge von 20 m und einer Höhe von 3 m festgesetzt. Diese Schirmwand ist spätestens mit der Bebauung der Parzelle 5 zu errichten.

II) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Dächer

Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 47° und Pultdächer (auch versetztes Pultdach) mit einer Dachneigung zwischen 10° und 35° zulässig.

Dachgauben sind als stehende Schlep- oder Satteldachgauben bei einer Dachneigung ab 35° möglich. Vom Ortsgang ist ein Abstand von min. 2,50 mtr einzuhalten. Die Länge der Gaube ist auf 1/3 der Dachlänge und die Höhe auf 1/3 der Dachhöhe begrenzt. Der Abstand zweier Gauben beträgt mindestens eine Gaubenbreite.

Zwerchhäuser müssen vom Ortgang einen Abstand von min. 2,50 mtr. einhalten und dürfen nicht länger als 1/3 der Dachlänge sein. Sie müssen bündig aus der Umfassungswand des Hauptgebäudes hochgeführt werden. Der First von Zwerchhausdächern muß min. 0,50 mtr. unter dem First des Hauptgebäudes bleiben. Die Dachneigung muß der des Hauptgebäudes entsprechen.

Für die Dachdeckung einschließlich der Zwerchhausdächer sind nur Dachziegel oder Dachsteine in dunkelgrauer, brauner, rotbrauner und naturroter (ziegelroter) Farbe zugelassen. Bei Pultdächern sind auch Blechdächer aus Reinzink als Eindeckung möglich.

Dachüberstände an der Traufe sind bis max. 0,50 m, am Ortgang bis max. 0,30 m zulässig. Bei Pultdächern ist ein Dachüberstand bei der Traufe bis max. 1,00 mtr zulässig.

2. Wandhöhen

Die Wandhöhe darf höchstens 5,50 mtr betragen. Als Wandhöhe gilt das Maß ab OK Straße bis zum Einschnitt der Außenkante der maßgeblichen Umfassungswand (nicht Vorbauten und Anbauten) in die Oberkante der Dachhaut an der Traufseite.

3. Garagen, Carports (überdachte Stellplätze)

Bei Errichtung von Grenzgaragen hat sich der Nachbarbauende dem Erstbauenden hinsichtlich der Dachneigung und der Dachform anzupassen.

4. Stellplätze und Wege

Der Belag für Stellplätze und Wege ist aus wasserdurchlässigen Material herzustellen.

5. Einfriedungen

Bei Errichtung von Einfriedungen darf eine Höhe von 1,30 mtr. nicht überschritten werden. An der Straßenseite wird ein Holzzaun mit senkrechten Latten empfohlen.

6. Hofentwässerung

Hofflächen inkl. Zufahrten und Stauräume dürfen nicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen entwässert werden.

D) HINWEISE

1. Regenwassernutzung

Das anfallende Regenwasser soll in einer Zisterne aufgefangen werden und einer Brauchwassernutzung zugeführt werden.

2. Immissionsschutz

In der Parzelle 6 muß zeitweise durch den südlich angrenzenden Gewerbebetrieb mit Lärmbeeinträchtigung gerechnet werden. Daher wird empfohlen, dass die südlich orientierten Fenster des Wohngebäudes als Schallschutzfenster (K.III) mit Zwangsbelüftung ausgeführt werden.

G) VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluß

Der Stadtrat hat gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Sitzung am 04.10.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 13.01.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.08.2005 in der Zeit vom 05.10.2005 bis 07.11.2005 stattgefunden.

3. Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden nach §4 Abs. 2 BauGB hat für den Entwurf in der Fassung vom 01.08.2005 in der Zeit vom 27.09.2005 bis 07.11.2005 stattgefunden.

4. Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.06.2006 wurde mit der Begründung und den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.06.2006 bis 28.07.2006 öffentlich ausgestellt.

Die Behörden wurden hierüber benachrichtigt, bzw. gleichzeitig um Stellungnahme gebeten.

5. Satzung

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 31.07.2006 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB und Art. 91 der BayBO als Satzung beschlossen.

6. Genehmigungsverfahren

Beim Landratsamt Tirschenreuth wurde der Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 2 BauGB am 31.08.2006 zur Genehmigung eingereicht. Das Landratsamt Tirschenreuth hat mit Bescheid vom 20.09.2006 (AZ 610/13-31/SW) keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

7. Inkrafttreten

Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens wurde am 11.06.2007 gem. § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung über die Art u. Weise wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in Mitterteich zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Mitterteich, den 11.06.2007



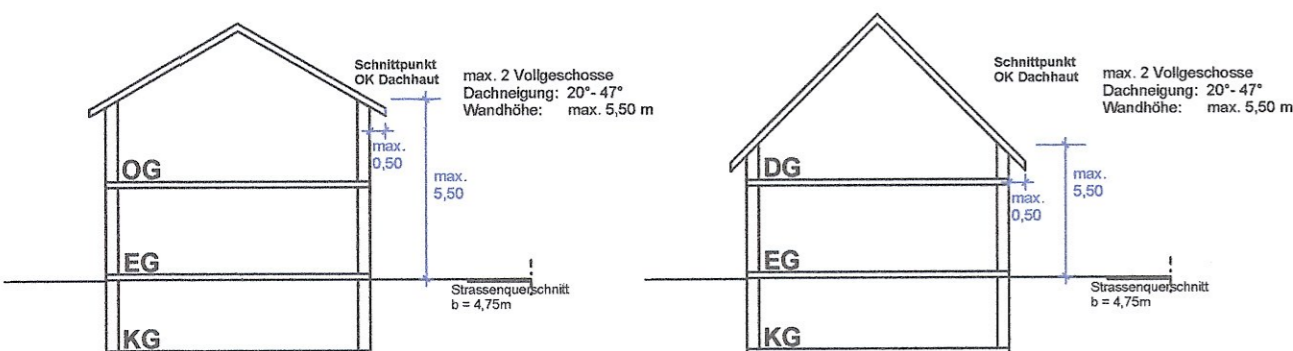
Hans-Peter Kern
Planfertiger

STADT MITTERTEICH LANDKREIS TIRSCHENREUTH

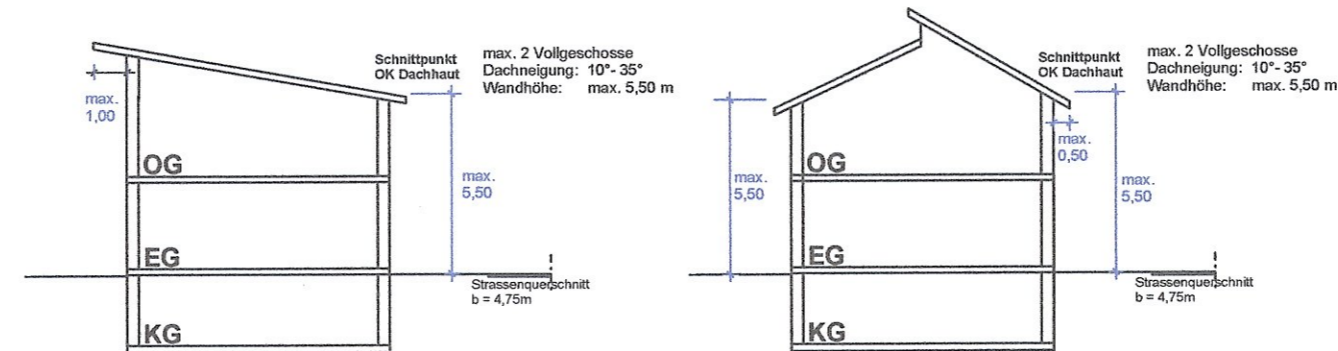
STEINBRUCKER II BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

F) REGELQUERSCHNITTE (ohne Maßstab)

TYP I Satteldach



TYP II Pultdach



Maßstab 1:1000
gefertigt am 01.08.2005
geändert am 12.06.2006

Dipl. Ing.(FH) Hans-Peter Kern
Schwalbachweg 5
95666 Mitterteich
Tel.: 09633/4000292
Fax.: 09633/4000293